Kurz gefasst

Ehepaar durfte Umzug als Kosten geltend machen

Umzugskosten können beruflich veranlasst sein, wenn der Umzug zu einer wesentlichen Erleichterung der Arbeitsbedingungen führt. In Zeiten von zunehmendem Homeoffice kann auch der Wechsel in eine neue Immobilie mit jeweils einem Arbeitszimmer für die beiden Ehepartner zur beruflichen Sphäre der Arbeitnehmer gehören. So hat es die Rechtsprechung entschieden. Im Corona-Jahr 2020 bezog ein Ehepaar eine neue Wohnung. Das alte Objekt hatte nur über 65 Quadratmeter verfügt, das neue Objekt war 110 Quadratmeter groß und bot jedem Partner ein eigenes Arbeitszimmer. Das schien den Betroffenen in der Zeit des weitreichenden Homeoffice als eine deutliche Verbesserung ihres beruflichen Alltags. Deswegen machten sie den Umzug als Werbungskosten geltend. Das Finanzamt hielt diese Begründung nicht für ausreichend und erkannte die Steuererklärung in diesem Punkt nicht an. Das Finanzgericht Hamburg entschied: Erst der Umzug habe eine ungestörte Ausübung der nichtselbständigen Tätigkeit der Eheleute ermöglicht. Vor Corona hätten sich beide zur Berufsausübung in den Räumen ihrer Arbeitgeber aufhalten können, das sei nicht mehr möglich gewesen. Deswegen leuchte es ein, dass die Partner in eine Wohnung mit zwei Arbeitszimmern wechseln. Dass der Weg in die Firma dadurch nicht verkürzt worden sei – ein sehr häufiger Grund bei der Anerkennung von Werbungskosten – sei hier nicht ausschlaggebend.

Finanzgericht Hamburg
Urteil vom 23.02.2023
Az.: 5 K 190/22

Geleerte Mülltonnen müssen nicht sofort zurück

Es versteht sich von selbst, dass Mülltonnen und -container nach deren Leerung nicht allzu lange im Wege stehen sollten. Das kann zu Störungen für Passanten und zu Unfällen führen. Doch ein Vermieter muss die Tonnen im Regelfall nicht unverzüglich auf ihren Stellplatz zurückbringen. Ein Autobesitzer verklagte den Eigentümer eines Mietshauses auf Schadenersatz in Höhe von knapp 9.000 Euro. Er war der Meinung, der Beklagte habe seinen Müllcontainer ohne Not auf der Straße stehen lassen, wodurch es nach einem starken Windstoß zu Schäden an seinem Fahrzeug gekommen sei. Der Tag sei sehr stürmisch gewesen, deswegen hätte der Vermieter rascher reagieren müssen, um solch ein Ereignis zu vermeiden. Es handle sich hier um eine Verletzung der Verkehrssicherungspflicht. Das Landgericht Darmstadt entschied in diesem Fall: Ein Gebäude einschließlich seiner Außenanlagen muss so unterhalten werden, dass es ohne Gefährdung anderer den ortsüblichen Witterungsverhältnissen standhalten kann. Dazu gehöre es auch, dass die Pedalbremsen bei einem Müllcontainer festgestellt werden. Der Beklagte habe davon ausgehen dürfen, dass das beauftragte Entsorgungsunternehmen dafür sorgt. Eine Verpflichtung, immer sofort zum Rücktransport in die Garage zur Stelle zu sein, existiere im konkreten Fall nicht, zumal die Wetterlage auch nicht eindeutig geklärt war.

Landgericht Darmstadt
Urteil vom 23.06.2023
Az.: 19a O 23/23

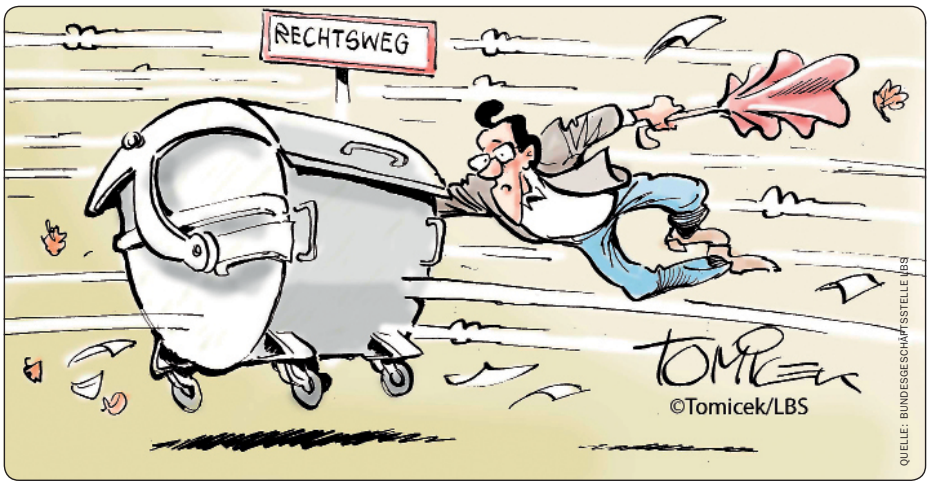
Befristete Übertragung der Einkunftsquelle

Die zeitlich befristete Übertragung der Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung an minderjährige Kinder auf dem Wege des Nießbrauchs stellt keinen Missbrauch dar, wenn daraus keine weiteren steuerlichen Vorteile außer der Verlagerung der Einkunftsquelle entstehen. So urteilte die höchste finanzgerichtliche Instanz in Deutschland. Ein Elternpaar erwarb ein bebautes Gewerbegrundstück, das zum Teil an eine GmbH vermietet war. Später vermieteten sie das gesamte Grundstück an die GmbH. In der Folgezeit räumten die Eltern ihren minderjährigen Kindern den unentgeltlichen Nießbrauch an den Einnahmen aus dem Grundstück für die Dauer des Mietverhältnisses ein. Doch das Finanzamt rechnete die Einnahmen weiterhin den Eltern zu. Eine gesonderte Feststellung der Einkünfte zu Gunsten der neu gegründeten Nießbrauchsgemeinschaft wurde abgelehnt. Der Bundesfinanzhof entschied in seinem Urteil, dass die Voraussetzungen für die Übertragung des Nießbrauchs gegeben seien. Von einem Missbrauch könne bei dieser Lösung keine Rede sein, da hier kein gesetzlich nicht vorgesehener Steuervorteil entstanden sei. Die steuerliche Einkunftsquelle sei lediglich ohne weitere fiskalische Konsequenzen übertragen worden.

Bundesfinanzhof
Urteil vom 20.06.2023
Az.: IX R 8/22

Kleine Windkraftanlagen sind privilegierte Vorhaben

Es gibt nicht nur riesige Windräder, sondern auch sogenannte Kleinwindanlagen mit deutlich geringerer Höhe. Ein Eigentümer wollte auf seinem im Außenbereich liegenden Grundstück vier solcher Anlagen mit einer Gesamthöhe von jeweils 6,5 Metern errichten. Der dabei entstehende Strom sollte nicht ins Netz eingespeist, sondern selbst verbraucht werden – und zwar für einen ökologisch ausgerichteten Imkereibetrieb. Genau das führte dazu, dass die Behörden nicht mehr von einem baurecht-



lich privilegierten Vorhaben ausgehen wollten. Davon könne man nur sprechen, wenn die erzeugte Energie der öffentlichen Versorgung diene. Die Verwaltungsrichter sahen das nicht so, weil der Sinn der Privilegierung die Förderung der Windenergie als Beitrag zum Klimaschutz sei. Das sahen sie im konkreten Fall als gegeben an.

Verwaltungsgericht Koblenz
Urteil vom 27.02.2023
Az.: 1 K 604/22
Quelle: LBS Infodienst Recht & Steuern

Steuerermäßigung für haushaltsnahe Dienste

Mieter können auch dann eine Steuerermäßigung für haushaltsnahe Dienstleistungen und Handwerkerleistungen geltend machen, wenn sie die Verträge nicht selbst abgeschlossen haben. Vielmehr genügt es im Normalfall, dass ihnen die Leistungen zu Gute kamen und sie sich aus einer Nebenkosten- oder Hausgeldabrechnung ergeben. Ein Ehepaar beantragte bei der Einkommensteuererklärung eine Steuerermäßigung für verschiedene Leistungen, die sie als Nebenkosten für ihre gemietete Eigentumswohnung bezahlten. Es handelte sich dabei um Arbeiten wie die Reinigung des Treppenhauses, Schneeräumen, Gartenpflege und die Funktionsprüfung der Rauchwarnmelder, die von Unternehmen oder anderen Mitbewohnern erledigt wurden. Das Finanzamt lehnte den Antrag ab, da das Ehepaar die geforderten Rechnungen nicht vorgelegt hatte. Nachdem ihre Klage beim Finanzgericht in erster Instanz abgewiesen wurde, war ihre Revision beim Bundesfinanzhof erfolgreich.

Laut dem Urteil lagen haushaltsnahe Dienstleistungen vor, deren Lohnanteile steuermindernd geltend gemacht werden können. Es spiele keine Rolle, dass das Ehepaar die entsprechenden Verträge nicht selbst geschlossen hatte, da ihnen die Leistungen zu Gute kamen. Im Normalfall genüge es, dass Mieter eine Nebenkostenabrechnung des Vermieters oder die Hausgeldabrechnung der Eigentümergemeinschaft vorlegen. Daraus müsse sich allerdings der wesentliche Inhalt der entsprechenden Rechnungen ergeben. Sei dies nicht der Fall, müsse das Finanzamt der Mietpartei die Gelegenheit geben, bei ihrem Vermieter die Rechnungen und Zahlungsnachweise oder eine Bescheinigung entsprechend einem Muster des Bundesfinanzministeriums zu beschaffen. Vermieter seien verpflichtet, diese Unterlagen zur Verfügung zu stellen. Auch Dienstleistungen durch Mitbewohner könnten geltend gemacht werden, sofern detaillierte Rechnungen vorgelegt werden und die Zahlungen unbar erfolgten.

Bundesfinanzhof
Urteil vom 20.04.2023
Az.: VI R 24/20
Quelle: Wüstenrot & Württembergische AG

Aufklärungspflicht bei Sanierungen in der WEG

Verkäufer von Immobilien müssen Kaufinteressenten aufklären, wenn erhebliche Sanierungen anstehen. Dies gilt unter Umständen auch dann, wenn sie den Interessenten Unterlagen zur Verfügung stellen, aus denen sie dies entnehmen können. Im entschiedenen Fall hatte die Verkäuferin mehrerer Einheiten eines größeren Gebäudekomplexes nicht darüber aufgeklärt, dass in einer zwei Jahre zurückliegenden Eigentümerversammlung über anstehende Sanierungen mit einem hohen Aufwand verhandelt wurde. Ein entsprechender Beschluss wurde jedoch erst nach dem Verkauf der Einheiten getroffen. Da keine ausreichende Instandhaltungsrücklage vorhanden war, mussten die Eigentümer hohe Sonderumlagen aufbringen. Die Käuferin verklagte daraufhin die Verkäuferin auf Schadensersatz, da sie die Einheiten bei Kenntnis des Sachverhalts nicht gekauft hätte. Die Verkäuferin rechtfertigte sich damit, dass das Protokoll der seinerzeitigen Eigentümerversammlung zu den umfangreichen Unterlagen gehörte, die sie der Käuferin elektronisch kurz vor Beurkundung des Kaufvertrags zur Verfügung gestellt hatte.

Laut dem Bundesgerichtshof hätte die Verkäuferin ausdrücklich auf die anstehende Sanierung und den ihr bekannten voraussichtlichen Kostenumfang hinweisen müssen. Sie konnte nicht ohne weiteres davon ausgehen, dass die Käuferin alle relevanten Unterlagen studiert hatte. Zwar sei es üblich, dass sich Kaufinteressenten zumindest die Protokolle der Eigentümerversammlungen der letzten drei Jahre vorlegen lassen und diese darauf durchsehen, ob sich daraus Anhaltspunkte für anstehende Sanierungsmaßnahmen ergeben. Trotzdem müssen Verkäufer einer Immobilie in der Regel ungefragt auf eine ihnen bekannte anstehende Sanierung hinweisen. Außerdem müssten sie entsprechende Fragen der Kaufinteressenten korrekt und vollständig beantworten.

BGH
Urteil vom 15.09.2023
Az.: V ZR 77/22
Quelle: Wüstenrot & Württembergische AG

Impressum

www.ivv-magazin.de

HUSS-MEDIEN GmbH
Ein Unternehmen der
Huss-Verlagsgruppe Berlin · München
Postanschrift: 10400 Berlin
Hausanschrift: Am Friedrichshain 22 · 10407 Berlin
Telefon 030 42151-0 · **Telefax** 030 42151-480

Herausgeber: Wolfgang Huss

Redaktion:
E-Mail: ivv-magazin.redaktion@hussmedien.de
Thomas Engelbrecht, verantwortlich
Martina Eisinger, Redaktionsassistenz
Telefon 030 42151-336

Anzeigen:
E-Mail: ivv-magazin.anzeigen@hussmedien.de
Torsten Hanke, verantwortlich
Telefon 030 42151-206
Telefax 030 42151-480
Svenja Hentschel
Telefon 030 42151-456
Telefax 030 42151-480

Es gilt die Anzeigenpreisliste vom 1. 1. 2024

Vertrieb:
E-Mail: ivv-magazin.vertrieb@hussmedien.de

Leserservice:
E-Mail: leserservice@hussmedien.de
Telefon 030 42151-325, **Telefax** 030 42151-232
Online-Leserservice: www.leserservice.hussmedien.de

Erscheinungsweise:
Monatlich (10 Ausgaben)
(2 Doppelhefte: 1/2, 7/8) plus ein Sonderheft

Bezugshinweise:
– Jahresabonnement-Inland: 125 €, (inkl. Mehrwertsteuer, zzgl. 9,– € Porto- und Versandkosten)
– Digital-Abonnement: 113,00 €
– Jahresabonnement-Ausland: 140,00 € (inkl. Porto- und Versandkosten)
– Einzelheft: 16,00 € (inkl. Mehrwertsteuer, zzgl. 1,80 € Porto- und Versandkosten)
– Vorteilspreis für Studenten (gegen Nachweis): 62,50 € (inkl. MwSt., zzgl. 9,– € Porto- und Versandkosten)
Abonnementgebühren sind im Voraus zu entrichten. Der Abonnementpreis erhöht sich für das Ausland um die Zustellgebühren und um evtl. Differenzen aus dem Mehrwertsteuerrecht.
Die geltenden Kündigungsfristen für Abonnements sind in unseren AGB unter www.huss.de/agb zu finden. Höhere Gewalt entbindet den Verlag von der Lieferungspflicht, damit verbundene Ersatzansprüche werden nicht anerkannt. Preisanpassungen an die Teuerungsrate wegen steigender Kosten bei Einkauf, Herstellung und Versand bleiben vorbehalten. Das Recht zur Kündigung innerhalb der vereinbarten Kündigungsfrist bleibt hiervon unberührt. Für Mitglieder des Haus- und Grundbesitzervereins Chemnitz u. U. und des VermieterVereins ist der Bezugspreis im Mitgliedsbeitrag enthalten.

Layout, Satz und Bildreproduktion:
HUSS-MEDIEN GmbH
10407 Berlin
Telefon 030 42151-279
E-Mail: layout@hussmedien.de

Druck:
Möller Pro Media GmbH
Zeppelinstraße 6, 16356 Ahrensfelde OT Blumberg

Alle Rechte vorbehalten
© by HUSS-MEDIEN GmbH

Die Zeitschrift und alle in ihr enthaltenen Beiträge sind urheberrechtlich geschützt. Jeder Nachdruck – auch auszugsweise – sowie jede andere Verwertung bedarf – sofern sie nicht ausdrücklich vom Urheberrechtsgesetz zugelassen ist – der Zustimmung des Verlages. Darunter fällt insbesondere die gewerbliche Vervielfältigung jeder Art und die Aufnahme in elektronische Datenbanken.
Für unverlangt eingesandte Manuskripte und Einsendungen übernimmt der Verlag keine Haftung. Anspruch auf Ausfallhonorare, Archivgebühren und dergleichen besteht nicht.
Die mit dem Namen des Verfassers gekennzeichneten Abhandlungen stellen in erster Linie die persönliche Meinung des Verfassers dar.
Warennamen werden in dieser Zeitschrift ohne Gewährleistung der freien Verwendbarkeit benutzt. Texte, Abbildungen, Programme und technische Angaben wurden sorgfältig erarbeitet. Verlag und Autoren können jedoch für fehlerhafte Angaben und deren Folgen weder eine juristische Verantwortung noch eine Haftung übernehmen. Für alle Preisausschreiben und Wettbewerbe in der Zeitschrift ist der Rechtsweg ausgeschlossen.
Die Redaktion behält sich vor, Leserbriefe gekürzt zu veröffentlichen.

Erfüllungsort und Gerichtsstand ist Berlin.

ISSN 2192-2306